

UCHWAŁA NR XLI/404/2010

RADY GMINY WYRY

z dnia 20 stycznia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy **Rada Gminy Wyry uchwala:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Treść uchwały zawiera:

- 1) Przepisy ogólne.
- 2) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU ÷ 122MNU, 27aMNU, 65aMNU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 4) Tereny zabudowy usługowej (UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Tereny zabudowy usługowej (UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 6) Teren sportu i rekreacji (US) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1PU ÷ 5PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 8) Tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷ 4RP) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 9) Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 3RO) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 10) Tereny rolnicze (1R ÷ 37R) oraz tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych (1R/WS ÷ 15R/WS) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 11) Teren obsługi gospodarki leśnej (RUL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 12) Tereny lasów (1ZL ÷ 16ZL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów.
- 13) Teren zieleni izolacyjnej (ZI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów.
- 14) Teren cmentarza (ZC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 15) Tereny dróg publicznych (KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2 ÷ 4KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2, 1KDD ÷ 14KDD), dróg wewnętrznych (1KDW ÷ 41KDW) oraz drogi dojazdowej technicznej (1KDX, 2KDX) – przeznaczenie oraz zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 16) Teren placu gminnego (KDP) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- 17) Tereny parkingów (1KS, 2KS) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 18) Tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska (1NU, 2NU) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 19) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 20) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 21) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 22) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 23) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.
- 24) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 25) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 26) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 27) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego.
- 28) Przepisy końcowe.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów art.15 ust.2 pkt 7,11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń – zwana dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

4. Na rysunek planu składają się:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, pomniejszony do skali 1: 4000, obowiązujący w zakresie określonym niniejszą uchwałą i stanowiący jej integralną część wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wry” w formie załącznika graficznego nr 1.

5. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu,
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

6. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wry” zatwierdzonego uchwałą nr XII/83/2003 Rady Gminy Wry z dnia 26 listopada 2003r. z późn. zm.

§ 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice strefy „E” ochrony ekspozycji,

- 3) granice strefy „K” ochrony krajobrazu,
- 4) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- 5) granice terenu służącego organizacji imprez masowych,
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w §5 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 9) obiekty posiadające wartości dla historii i kultury gminy,
- 10) oznaczenia informacyjne:
 - a) granice administracyjne gminy,
 - b) granica terenu górniczego,
 - c) granice strefy sanitarno – ochronnej cmentarza,
 - d) stanowiska archeologiczne,
 - e) strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 i 20kV.

§ 4. Ilećroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie oraz dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 2) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć granice działki budowlanej lub terenu, w szczególności obejmującego kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazane przez inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 5) zabudowa usługowa użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na potrzeby administracji publicznej, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu (na zasadach określonych w niniejszej uchwale), gastronomii, turystyki, hoteli, sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne,
- 6) nieuciążliwych działalnościach usługowo – wytwórczych – należy przez to rozumieć działalności nie powodujące zanieczyszczenia, spełniające standardy emisyjne;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku; nie dotyczy to elementów architektonicznych typu: gzyms, okap dachu, balkon oraz schodów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność powstałą w wyniku przemyślanej działalności człowieka

służącą celom wypoczynkowym, zdrowotnym, bądź estetycznym (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, ogrody przydomowe itp.);

- 9) wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć nieoznaczone na rysunku planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli;
- 10) strefie sanitarno – ochronnej cmentarza – należy przez to rozumieć obszar określony w oparciu o przepisy odrębne i wyznaczony na rysunku planu;
- 11) strefie ekotonowej – należy przez to rozumieć obszar przejściowy między różnymi biocenozami charakteryzujący się podwyższoną bioróżnorodnością;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu lub terenu inwestycji ;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Wyznacza się tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczone symbolami 1MNU÷122MNU, 27aMNU, 65aMNU,
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem UAC,
- 3) teren zabudowy usługowej handlu oznaczony symbolem UH,
- 4) teren zabudowy usługowej oświaty oznaczony symbolem UO,
- 5) tereny zabudowy usługowej kultu religijnego oznaczone symbolem 1UK, 2UK,
- 6) teren zabudowy usługowej gastronomii oznaczony symbolami UG,
- 7) teren zabudowy usługowej związanej z utrzymaniem bezpieczeństwa oznaczony symbolem UI,
- 8) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1PU÷5PU,
- 10) tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej oznaczone symbolami 1RP÷4RP,
- 11) tereny rolnicze i ogrodnicze oznaczone symbolami 1RO÷3RO,
- 12) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R÷37R,
- 13) tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych oznaczone symbolami 1R/WS÷15R/WS,
- 14) teren obsługi gospodarki leśnej oznaczony symbolem RUL,
- 15) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL÷ 16ZL,
- 16) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI,
- 17) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
- 18) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2÷4KDL1/2, 1KDD1/2÷4KDD1/2,

1KDD÷14KDD,

19) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW ÷41KDW,

20) tereny drogi dojazdowej technicznej oznaczone symbolami 1KDX, 2KDX,

21) teren placu gminnego oznaczony symbolem KDP,

22) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KS, 2KS,

23) tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska oznaczone symbolami 1NU, 2NU,

2. Tereny o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU÷ 122MNU, 27aMNU, 65aMNU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU÷122MNU, 27aMNU, 65aMNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do czterech mieszkań w budynku,
- 2) zabudowę zagrodową,
- 3) zabudowę zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem zakładów karnych,
- 4) zabudowę usługową użyteczności publicznej,
- 5) nieuciążliwe działalności usługowo – wytwórcze,
- 6) obiekty i budynki gospodarcze,
- 7) garaże,
- 8) miejsca postojowe,
- 9) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- 10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 ust. 1 pkt 11.

§ 7. 1. Dla terenów, o których mowa w §6 ustala się parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
- 2) usługi towarzyszące, o których mowa w §6 ust.1 mogą być realizowane:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych oraz w budynkach samodzielnych,
- 3) powierzchnia całkowita lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 4) działalności usługowo – wytwórcze, o których mowa w §6 ust.2 pkt.5:
 - a) mogą być prowadzone w części budynku mieszkalnego oraz w budynkach samodzielnych,
 - b) powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową realizowaną na sąsiednich działkach, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa

sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu,

- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 40%,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min 30%,
- 7) wysokość:
 - a) budynków, o których mowa §6 ust.1 i 2 pkt 1÷3 – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
 - b) pozostałych budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków, o których mowa §6 ust.1 i 2 pkt 1÷5 – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 9) utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w § 31 ust.2,
- 11) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej na budynkach użyteczności publicznej,
 2. Dla terenów zabudowy, o których mowa w §6 obowiązują:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

Rozdział 4

Teren zabudowy usługowej (UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UAC jest zabudowa usługowa użyteczności publicznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową,
- 2) zieleń urządzonej,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Dla terenu, o którym mowa w §8 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 70%,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 15%,
- 4) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m,
 - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 5) geometria dachów:
 - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu zadaszenia,
 - b) budynków garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 6) kształtowanie zabudowy podkreślającej jej centrotwórczy charakter ze szczególnym uwzględnieniem walorów estetycznych, w tym akcentowanie narożników i fragmentów obiektów – wynikające z rozwiązań architektonicznych i widoczności w perspektywie ciągów komunikacyjnych,
- 7) gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru i stylu architektonicznego zabudowy,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.

2. Dla terenu zabudowy, o którym mowa w §8 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

Rozdział 5

Tereny zabudowy usługowej (UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI jest:

- 1) UH – zabudowa usługowa handlu,
- 2) UO – zabudowa usługowa oświaty,
- 3) 1UK, 2UK – zabudowa usługowa kultu religijnego,
- 4) UG – zabudowa usługowa gastronomii,
- 5) UI – zabudowa usługowa związana z utrzymaniem bezpieczeństwa: straż pożarna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów, oznaczonych symbolami UH, UO, 1UK, 2UK, UI obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,

- 2) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 3) miejsca postojowe i garaże,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem UG obejmuje:

- 1) usługi handlu,
- 2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- 3) zabudowę usługową o charakterze rekreacyjnym (wypoczynek pobytowy),
- 4) hotel,
- 5) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 6) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą, w tym place zabaw dla dzieci,
- 7) garaże,
- 8) miejsca postojowe,
- 9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 11. 1. Dla terenów, o których mowa w §10 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się zmiany formy obiektów i geometrii dachów wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych przy zachowywaniu warunku, o którym mowa w pkt 3,
- 3) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,
- 6) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej i mieszkaniowej – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m, z wykluczeniem zabudowy usługowej oznaczonej symbolami 1UK i 2UK, z uwagi na specyfikę obiektów,
 - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 7) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich, dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolami 1UK i 2UK dopuszcza się inne geometrie dachów z uwagi na specyfikę obiektów,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, o których mowa w §10 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

Rozdział 6

Teren sportu i rekreacji (US) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem US są terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę usługową gastronomii,
- 2) zabudowę usługową kultury,
- 3) zabudowę usługową rozrywki,
- 4) pola namiotowe i kempingowe,
- 5) obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
- 6) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 7) miejsca postojowe,
- 8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 13. 1. Dla terenu, o którym mowa w §12 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 15%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min 30% poza powierzchniami boisk i ścieżek,
- 3) wysokość budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
- 4) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 5) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu:
 - a) elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne itp.) o wysokich walorach plastycznych i materiałowych oraz jednordownej stylistyce,
 - b) nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez,
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.

2. Dla terenów, o których mowa w §12 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

Rozdział 7

Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (1PU ÷ 5PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU ÷ 5PU są:

1) obiekty produkcyjne, składy, magazyny i przetwórstwo rolne z zakazem lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów, obejmujących:
 - instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - instalacje do wytlaczania eksplozyjnego,
 - instalacje do produkcji mas bitumicznych,
 - instalacje do czyszczenia, odtłuszczania lub farbowania włókien lub materiałów włókienniczych
 - instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
 - instalacje do spopielenia zwłok – krematoria,

2) zabudowa usługowa i handel z zakazem lokalizacji:

- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- b) usług zdrowia i oświaty,

3) wielofunkcyjne place,

4) garaże,

5) miejsca postojowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

1) zieleń urządzoną,

2) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne i zbiorniki p.poż.

§ 15. 1. Dla terenów, o których mowa w §14 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,

3) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynów– max 15m; pozostałych obiektów usługowych – max 3 kondygnacje nadziemne,

4) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych i technologicznych o wysokości większej niż 15m w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi procesu produkcyjnego,

5) wysokość garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7m,

6) geometria dachów:

- a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

7) forma i geometria dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony, z zachowaniem spójnego charakteru zabudowy,

- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2,
 - 9) ogrodzenia widoczne od strony drogi publicznej należy wykonać w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych architektury budynków.
2. Na terenach oznaczonych symbolem 2, 3, 4, 5 PU utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów, przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.
3. Dla terenów, o których mowa w §14 obowiązują:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

Rozdział 8

Tereny ośrodka produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷4RP) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP ÷ 4RP są ośrodki produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) budynki gospodarcze, wiaty i magazyny i inne związane funkcją hodowlaną, rolniczą i ogrodniczą,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 17. 1. Dla terenów, o których mowa w §16 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca,
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość warunkowana jest wymogami technologicznymi,
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o kącie

nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z gospodarką hodowlaną, rolniczą lub ogrodniczą,

- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.

2. Dla terenów, o których mowa w §16 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

Rozdział 9

Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 3 RO) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RO ÷ 3 RO jest użytkowanie rolnicze i ogrodnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę zagrodową,
- 2) budynki gospodarcze, wiaty, magazyny i inne obiekty związane z funkcją rolniczą i ogrodniczą,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 19. 1. Dla terenów, o których mowa w §18 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca,
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji rolniczej lub ogrodniczej,

- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 20%,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.

2. Dla terenów, o których mowa w §18 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

Rozdział 10

Tereny rolnicze (1R ÷37R i 1R/WS ÷ 15R/WS) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R ÷37R i 1R/WS ÷15R/WS jest użytkowanie rolnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) ciągi piesze,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów, o których mowa w §20 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) utrzymanie strefy ochronnej wzdłuż wód i cieków o szer. min. 3,5 m w celu umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie oraz dla ochrony otuliny biologicznej cieku,
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów hydrotechnicznych związanych z ochroną powodziową,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac, o których mowa w pkt.3,
- 5) dopuszczenie zadrzewień wzdłuż cieków wodnych z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- 6) zakaz prowadzenia wszelkich prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie gruntów rolnych, ochronie przyrody, gospodarce stawowej, ochronie powodziowej, realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

2. Dla terenów, o których mowa w §20 obowiązują:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

Rozdział 11

Teren obsługi gospodarki leśnej (RUL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 22. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem RUL jest obsługa gospodarki leśnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) budynki gospodarcze, wiaty i inne związane funkcją obsługi leśnej,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 23. 1. Dla terenu, o którym mowa w §22 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejącej funkcji terenu z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 4) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu zadaszenia,
 - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 60%,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 25%,
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.

2. Dla terenu, o którym mowa w §22 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

Rozdział 12

Tereny lasów (1ZL ÷ 16ZL) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 24. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL ÷ 16ZL są jest utrzymanie istniejącego użytkowania terenów w postaci lasu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej i łowieckiej,
- 2) obiekty i urządzenia związane z ochroną powodziową,
- 3) ścieżki piesze, konne i rowerowe,

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 25. 1. Dla terenów, o których mowa w §24 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie terenów – zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 2) dopuszczenie funkcji, o których mowa w §24 ust. 2, pkt 2 ÷ 4, jeżeli ich realizacja nie koliduje z prowadzeniem gospodarki leśnej określonej w planie urządzenia lasu,
- 3) nakaz biologicznego wzbogacania obrzeży lasu poprzez kształtowanie leśnych stref ekotonowych.

Rozdział 13

Teren zieleni izolacyjnej (ZI) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 26. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI jest zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27.

1. Dla terenu, o którym mowa w §26 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację zieleni o charakterze izolacyjno – ochronnym i mieszanym składzie gatunkowym,
- 2) dopuszczenie zalesień,
- 3) zakaz prowadzenia wszelkich prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie gruntów rolnych, ochronie przyrody, ochronie powodziowej, realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 14

Teren cmentarza (ZC) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu

§ 28. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC jest cmentarz.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) symbole kultu religijnego,
- 2) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 29. 1. Dla terenu, o którym mowa w §28 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) zachowanie istniejącej kaplicy cmentarnej z możliwością rozbudowy i przebudowy pod warunkiem uzgodnienia ww. robót budowlanych ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) kształtowanie strefy wejściowej stanowiącej kompozycyjne akcentowanie głównych alei cmentarza w powiązaniu z elementami małej architektury i układem nawierzchni,
- 3) zmiany zagospodarowania cmentarza winny uwzględniać zasady kompozycji (rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, w tym alei głównych, zasady podziału na kwatery) oraz różnorodne formy zieleni,
- 4) kształtowanie ogrodzenia o indywidualnych walorach architektonicznych, wzbogacających kompozycję przestrzenną otoczenia z uwzględnieniem specyfiki miejsca.

Rozdział 15

**Tereny komunikacji: dróg publicznych (KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2÷4KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2, 1KDD ÷ 14KDD),
dróg wewnętrznych (1KDW ÷ 41KDW) , drogi dojazdowej technicznej (1KDX,2KDX) przeznaczenie oraz zasady
modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 30. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak poniżej jest obsługa komunikacyjna terenów, powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego

- 1) KDG1/2 – droga publiczna klasy głównej,
- 2) KDZ1/2 – droga publiczna klasy zbiorczej,
- 3) 1KDL1/2 ÷ 4KDL1/2 – drogi publiczne klasy lokalnej,
- 4) 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2 – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 5) 1KDD ÷ 14KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej o zmniejszonych szerokościach,
- 6) 1KDW ÷ 41KDW – drogi wewnętrzne,
- 7) 1KDX, 2KDX – droga dojazdowa techniczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) zieleń o charakterze izolacyjno – ochronnym,
- 4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

§ 31. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) dla drogi o symbolu KDG1/2:

- a) klasa: droga główna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 5m z min. jednostronnych chodnikiem,

2) dla dróg o symbolu KDZ1/2:

- a) klasa: droga zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 5m z min. jednostronnych chodnikiem,

3) dla dróg o symbolach 1KDL1/2÷4KDL1/2:

- a) klasa: droga lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 5m z min. jednostronnych chodnikiem,

4) dla dróg o symbolach 1KDD1/2÷4KDD1/2:

- a) klasa: droga dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 5m,
- 5) dla dróg o symbolach 1KDD÷14KDD:
- a) klasa: droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 5m,
- 6) dla dróg o symbolach 1KDW÷41KDW:
- a) utrzymuje się istniejące drogi pieszo – jezdne,
 - b) dla dróg, o których mowa w pkt 5 oraz dróg nieoznaczonych na rysunku planu a stanowiących wewnętrzną obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy, należy ustalić szerokość pasów drogowych stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych, lecz nie mniej niż 6,0m,
 - c) nakaz zakończenia nieprzełotowych dróg wewnętrznych placem do zawracania,
- 7) dla drogi o symbolach 1KDX i 2KDX:
- a) utrzymuje się drogę o funkcji drogi wewnętrznej – technicznej służącą prowadzeniu robót remontowo – modernizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem instalacji zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem NU,
 - b) dopuszcza się przebudowę drogi.
2. Ustala się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - 3) budownictwo socjalne: 0,6 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - 4) usługi w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 5) usługi handlu detalicznego: 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 6) usługi gastronomiczne: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - 7) usługi zdrowia poza przychodniami: 2 miejsca postojowe na gabinet,
 - 8) usługi sportu: 1 miejsce postojowe na 5 – 6 użytkowników oraz min. 1 miejsce postojowe dla autobusu,
 - 9) usługi, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów: 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - 10) pozostałe usługi i działalności oraz handel hurtowy: ilość miejsc przyjęta indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych, oczekiwanej ilości klientów.

Rozdział 16

Teren placu gminnego (KDP) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 32. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP jest zapewnienie możliwości obchodów upamiętniających wydarzenia z 1939r. oraz utrzymanie przedpola pomnika pamięci żołnierzy.

§ 33. 1. Dla terenu, o którym mowa w §32 ustala się następujące zasady zagospodarowania, z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §42 ust.2 pkt b:

- 1) realizację niskiej zieleni ozdobnej po obwodzie terenu o układzie kompozycyjnym przyczyniającym się do podniesienia estetyki terenu,
- 2) stosowanie nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 3) realizację małej architektury (ławki, siedziska, oświetlenie itp.) o spójnej formie plastycznej.

Rozdział 17

Tereny parkingów (1KS, 2KS) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 34. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1S i 2KS są miejsca postojowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleni o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 35. 1. Dla terenów, o których mowa w §34 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację zieleni w zależności od lokalnych uwarunkowań:
 - a) po obwodzie terenu w ilości min.1 szpaleru drzew,
 - b) wewnątrz terenu w postaci alei lub pojedynczych separatorów zieleni w ilości 1 drzewo na min. 3 stanowiska postojowe,
 - c) w innych układach kompozycyjnych przyczyniających się do podniesienia estetyki terenu,
- 2) stosowanie nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie w celu oznaczenia segregacji ruchu kołowego i pieszego,
- 3) realizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, oświetlenie itp.) o spójnej formie plastycznej.

Rozdział 18

Tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska 1NU, 2NU) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 36. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1NU i 2NU jest techniczna obsługa elektrowni Łaziska.

§ 37. 1. Dla terenów, o których mowa w §36 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejącej instalacji prowadzonej na konstrukcji naziemnej z dopuszczeniem wszelkich działań związanych z jej eksploatacją i bezpieczeństwem użytkowania.

Rozdział 19

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 38. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w tym odległość 20m od linii lasu, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

2. Dla zabudowy istniejącej, niezgodnej z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się możliwość nadbudowy i rozbudowy budynku do linii wyznaczonej przez ścianę frontową istniejącego budynku.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, przy

zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej, z wykluczeniem możliwości sytuowania budynku w linii rozgraniczającej drogi.

4. Kolorystyka ścian budynków w barwach o niskich stopniach nasycenia; stosowanie barw nasyconych dopuszcza się dla małych płaszczyzn podkreślających cechy architektoniczne i stylowe elewacji obiektu (typu pilastry, wnęki, podmurówki, gzymsy itp.).

5. Dla pokryć dachowych stosowanie barw o wysokich stopniach nasycenia: czerwonej, szarej, brązowej, grafitowej, czarnej i ciemnozielonej.

6. Dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

7. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy.

8. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam innych niż wielkoformatowe:

1) na elewacjach budynków – tylko na płaskich powierzchniach, pozbawionych okien i detali architektonicznych, takich jak: gzymsy, płyciny, ryzality, opaski okienne; wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: tj. podziały, detale architektoniczne, przy czym na elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego powierzchnia reklamy nie może być większa niż 1,00m²,

2) na dachach – wyłącznie na budynkach użyteczności publicznej oraz na budynkach o funkcji przemysłowo – usługowej – jedynie w formie fryzu (poziomego pasa) z liter lub innych znaków graficznych.

9. Ustala się zakaz malowania reklam bezpośrednio na dachach, elewacjach budynków i ogrodzeniach.

10. Dopuszcza się umieszczanie reklam na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 60% długości tegoż ogrodzenia.

11. Dopuszcza się umieszczanie reklam wielkoformatowe typu billboard na szczytach budynków lub jako wolnostojących wyłącznie wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ i KDL.

Rozdział 20

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 39. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w prowadzonej działalności usługowej lub wytwórczej inwestor winien uwzględniać następujące rozwiązania w celu ograniczania potencjalnych uciążliwości dla otoczenia:

a) stosowanie technologii ograniczających emisję hałasu, emisję zanieczyszczeń do powietrza oraz emisję ścieków,

b) prowadzenie działalności musi spełniać uwarunkowania przepisów szczególnych, w tym nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych oraz musi zmieścić się z oddziaływaniem w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

2) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących ochrony powierzchni ziemi, a szczególnie zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji chemicznej, mikrobiologicznej, zubożenia zasobu banku nasion oraz fauny glebowej,

3) sposób odprowadzenia wód gruntowych i opadowych z terenu inwestycji nie może pogorszyć stosunków wodnych na gruntach sąsiednich; wody deszczowe powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, bądź zagospodarowane na działce lub odprowadzane poza teren działki po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno prawnego,

4) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy w sprawie czystości i porządku na terenie gminy,

b) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w szczególności z odpadami niebezpiecznymi wg przepisów odrębnych,

5) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych:

- a) dla terenów MNU – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) dla terenu US – jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”,
 - c) dla terenu UO – jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 6) na terenach objętych ochroną przed hałasem należy zapewnić stosowanie takich rozwiązań technicznych, które ograniczą poziom dźwięku do wartości dopuszczalnych.

Rozdział 21

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 40. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych:

- 1) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Rybnicka; 1844r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 2) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Tyska (róg Tęczowej); 1870r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 3) Kamienna Figura Trójcy Świętej – Gostyń ul. Pszczyńska; 1879r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 4) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Pszczyńska (Fityki); 1870r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 5) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Tyska; 1882r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu.

2. Wszelkie prace związane z zachowaniem, ochroną i konserwacją obiektów, o których mowa w ust.1 należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 41. 1. Ustala się ochronę zabytkowych obiektów mieszkalnych, gospodarczych i usługowych, o lokalnych wartościach kulturowych i historycznych oraz cechach charakterystycznych dla kultury regionu, zgodnie z poniższym wykazem:

- 1) ul. Pszczyńska 241 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 2) ul. Pszczyńska 251 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 3) ul. Pszczyńska 257 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 4) ul. Pszczyńska 336 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 5) ul. Pszczyńska 347 - Budynek mieszkaniowo-usługowy 2 kondygnacje
- 6) ul. Pszczyńska 357 - Budynek mieszkaniowo-usługowy 2 kondygnacje
- 7) ul. Pszczyńska 403 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 8) ul. Pszczyńska 455 - Siedlisko, budynek mieszkalny 2 kondygnacje (budynek Nadleśnictwa Kobiór – 1909r.)
- 9) ul. Tyska 1 - Siedlisko, budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 10) ul. Tyska 19 - Budynek gospodarczy 11/2 kondygnacji
- 11) ul. Tyska 23 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 12) ul. Tyska 25 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 13) ul. Tyska 55 - Siedlisko, budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji

- 14) ul. Tyska 63 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 15) ul. Tęczowa - Schron bojowy z 1939r.
- 16) ul. Rybnicka 7 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 17) ul. Rybnicka 23 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 18) ul. Rybnicka 28 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 19) ul. Rybnicka 37 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 20) ul. Rybnicka 39 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 21) ul. Rybnicka 41 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 22) ul. Rybnicka 43 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 23) ul. Rybnicka 65 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 24) ul. Rybnicka 167 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 25) ul. Rybnicka 175 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje (parafia)
- 26) ul. Rybnicka 232 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 27) ul. Rybnicka 241 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 28) ul. Rybnicka 245 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 29) ul. Rybnicka 247 - Siedlisko, bud. mieszkalny 2 kondygnacje i gosp.
- 30) ul. Rybnicka 278 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 31) ul. Rybnicka 347 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 32) ul. Rybnicka - Kaplica (dawny kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św.)
- 33) ul. Rybnicka - Kościół p.w. Św. Apostołów Piotra i Pawła
- 34) ul. Motyla 27 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 35) ul. Motyla 24 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 36) ul. Miarowa 6 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 37) ul. Miarowa 20 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 38) ul. Miarowa 21 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 39) ul. Miarowa 26 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gospod.
- 40) ul. Miarowa 29 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp
- 41) ul. Miarowa 31 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.

2. W celu zachowania i ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie historycznych linii zabudowy,
- 2) zachowanie istniejących spadków dachu z dopuszczeniem użytkowych poddaszy, doświetleń w postaci wolic oczek, facjat okien połaciowych,
- 3) zachowanie kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, dachówka),

5) dopuszczenie rozbudowy siedlisk o nowe obiekty, przy czym formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy siedliskowej.

3. Ustala się, iż rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobów użytkowania oraz wszelkie prace związane z konserwacją i modernizacją obiektów, o których mowa w ust. 1 będą opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 42. 1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „E”, „K” i „OW” mające na celu ochronę i zachowanie najwartościowszych fragmentów układów osadniczych oraz elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych występujących w miejscowości Gostyń.

2. Strefą „E” ochrony ekspozycji obejmuje się tereny łąk i pól stanowiące zabezpieczenie właściwej ekspozycji Pomnika Żołnierzy Września 1939r., dla której ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej w sposób zapewniający ekspozycję pomnika,
- 3) zakaz zabudowy.

3. Strefą „K” ochrony krajobrazu obejmuje się budowle fortyfikacyjne tj. bunkry zlokalizowane przy ul. Tęczowej należące do umocnień „Obszaru Warownego Śląsk” z 1939r. oraz tereny w ich bezpośrednim otoczeniu, dla której ustala się:

- 1) zachowanie obiektów, ich zabezpieczenie, konserwację i oznakowanie,
- 2) usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym okresową wycinkę samosiejek,
- 3) wprowadzenie, bądź wymianę drzew i krzewów w celu podniesienia estetycznych wartości terenu,
- 4) dopuszczenie funkcji ogólnospołecznych (funkcje oświatowe, sportowe, spacerowe, wystawiennicze i kulturowe), pod warunkiem należytego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem, zniekształceniem i dewastacją.

4. Strefą „OW” – obserwacji archeologicznej obejmuje się teren wokół krzyża kamiennego z 1844r., usytuowanego w pobliżu ul. Rybnickiej, przy drodze bocznej, dla której ustala się:

- 1) zachowanie, zabezpieczenie, konserwację i oznakowanie,
- 2) usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym okresową wycinkę samosiejek,
- 3) wprowadzenie, bądź wymianę drzew i krzewów w celu podniesienia estetycznych wartości terenu,
- 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 43. 1. Przed wykonaniem prac ziemnych – na obszarze stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ÷ 19 i 34 – należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne.

2. Pracom ziemnym w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 należy zapewnić nadzór archeologiczny.

§ 44. 1. Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych na podstawie niniejszego planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi opieki nad zabytkami:

- 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) przy obiekcie budowlanym oraz na obszarze nie wpisanym do rejestru zabytków a objętym ochroną konserwatorską.

2. Pozwolenie na rozbórkę na podstawie niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi opieki nad zabytkami:

- 1) obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) obiektu budowlanego oraz na obszarze nie wpisanym do rejestru zabytków a objętym ochroną konserwatorską.

§ 45. 1. Wyznacza się teren służący organizacji imprez masowych obejmujących m. in. widowisko kulturalno – oświatowe upamiętniające tzw. „Bitwę Wyrską”.

2. W celu zachowania i ochrony terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez,
- 2) dopuszczenie ekspozycji terenowych i prac ziemnych związanych z realizacją widowisk,
- 3) zakaz groduzenia terenów rolnych.

Rozdział 22

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UAC, 1UK, 2UK, US i KDP, stanowiącymi obszary przestrzeni publicznej, ustala się następujące wymagania:

- 1) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z nakazem stosowania nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej jako towarzyszącej lokalizacji miejsc wypoczynku i rekreacji,
- 3) realizacja małej architektury o wysokich walorach estetycznych i spójnej formie plastycznej,
- 4) stosowanie oświetlenia eksponującego walory obiektów architektury i zieleni urządzonej.

Rozdział 23

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 47. 1. Tereny położone w północnej części obszaru objętego opracowaniem planu (rejon ul. Łuczników) są położone w granicach terenu górniczego „Łaziska II” .

2. Realizacja obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 1 wymaga w obszarze planu zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o szczegółowe informacje o aktualnych warunkach geologiczno – górniczych uzyskane od właściwego przedsiębiorcy posiadającego koncesję na wydobywanie kopaliny.

Rozdział 24

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 48. 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) w przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne i drogi wewnętrzne,
- 3) zespół działek obsługiwany drogą o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania,
- 4) w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość technicznie – terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii,
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 18m,

- b) pojedynczej działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 12m,
 - c) zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 18m,
 - d) zabudowy usługowej: 20m,
 - e) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem RO i RP: 25m,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 700m²,
 - b) pojedynczej działki dla zabudowy bliźniaczej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 400m²,
 - c) zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 1000m²,
 - d) zabudowy usługowej: 1000m²,
 - e) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem RO i RP: 2500m²,
- 7) kąt zawarty pomiędzy przynajmniej jedną z granic działki a pasem drogowym musi zawierać się od 45⁰ do 90⁰,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod komunikację i infrastrukturę techniczną oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących lub regulacji granic działki,
- 9) w przypadku wydzielania działek pod drogi wewnętrzne nakaz zachowania w rejonie skrzyżowań narożnych ścieg działek min. 5,0m x 5,0m,
- 10) nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielanych po wejściu w życie ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział 25

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 49. 1. W obrębie obszaru objętego planem nakazuje się:

- 1) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu nie mogą spowodować pogorszenia przepustowości oraz stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego pojazdów i pieszych.

§ 50. 1. Ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikają z przebiegu:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV relacji Kopanina – Pszczyna, Łaziska – Ogrodnicza, Kopanina – Żwaków, Kopanina – Paprocany oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV i nN,
- 2) innych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu.

2. W zagospodarowaniu terenów pod liniami elektroenergetycznymi, o których mowa w ust.1 oraz w strefach ich oddziaływania tj. o odległościach poziomych mniejszych niż przedstawiono poniżej należy utrzymać pasy terenu wolne od zainwestowania i zadrzewienia jako tzw. strefy techniczne umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych:

- 1) dla linii 110kV – 15m od skrajnych przewodów,
- 2) dla linii 20kV – 8m od osi linii,
- 3) dla linii 1kV – 2m od osi linii.

3. W użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu i nie wymienionych w ust.2 należy zachować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 26

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 51. 1. Ustala się następujące zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów zieleni,
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu,
- 3) realizacja rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

- a) dostawę wody z istniejących i projektowanych wodociągów, w oparciu o podstawowy układ zasilania na terenie miejscowości Gostyń, który tworzą wodociągi:
 - Ø 300 mm w ul. Tyskiej,
 - Ø 225 mm w ul. Rybnickiej,
 - Ø 300, 250, 150 mm w ul. Pszczyńskiej,
- b) rozbudowę wodociągów w układzie pierścieniowym oraz spięcie istniejących końcówek sieci wodociągowych celem zwiększenia pewności zasilania,
- c) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie,
- d) utrzymanie przebiegu wodociągu przemysłowego Ø 450 mm i 3xØ 500 mm,

2) odprowadzenia ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym,
- b) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych lokalnym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków „Wyry” o przepustowości $Q=1000 \text{ m}^3/\text{dobę}$, zlokalizowanej w miejscowości Wyry,
- c) sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z opracowanym projektem budowlanym,
- d) do czasu objęcia zorganizowanym systemem kanalizacji całego terenu przewidzianego do skanalizowania dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) utrzymanie przebiegu kanałów przemysłowych,

3) odprowadzenia ścieków przemysłowych:

- a) odprowadzenie ścieków przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej z nakazem ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do urządzeń kanalizacji sanitarnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi dotyczącymi parametrów jakościowych ścieków komunalnych,
- b) stosowanie zakładowych instalacji i urządzeń kanalizacyjnych w przypadku braku możliwości technologicznych, o których mowa wyżej,

- c) zakaz wprowadzania ścieków przemysłowych do kanalizacji deszczowej,
- 4) odprowadzenia wód opadowych:
- a) budowę kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejących cieków powierzchniowych zlokalizowanych na terenie miejscowości Gostyń,
 - c) obowiązek ujęcia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów parkingów i miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania - w odrębny system kanalizacyjny, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających (odstojniki, separatory, odolejacz), gwarantujących ich podczyszczenie przed wprowadzeniem ich do odbiornika, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się wysoką sprawnością energetyczną,
- 6) zaopatrzenia w gaz:
- a) rozwój sieci gazowej do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć niskoprężną i średnioprężną zlokalizowaną w granicach planu, z uwzględnieniem zachowania warunku kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu,
- 7) zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV,
 - b) budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych 20/0,4 kV zlokalizowanych w granicach planu,
 - c) bezpośrednią obsługę odbiorców z projektowanej sieci niskiego napięcia, zalecanej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszcza się zmianę trasy istniejących linii napowietrznych 20 kV oraz wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy,
 - e) dopuszcza się przystosowanie kolidujących linii napowietrznych do nowych warunków pracy z zastosowaniem II stopnia obostrzenia,
 - f) utrzymuje się trasy istniejących, przesyłowych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV,
 - g) rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia (w tym stacji transformatorowych SN/nN) i niskiego napięcia na terenach objętych opracowaniem niniejszego planu będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
 - h) istniejące linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia kolidujące z zabudową należy przystosować lub przebudować do nowych warunków pracy;
- 8) telekomunikacji:
- a) rozwój telekomunikacji oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci,
 - b) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

Rozdział 27

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu miejscowego

§ 52. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów objętych planem. Stawka ta wynosi: 20%.

Rozdział 28

Przepisy końcowe

§ 53. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Wyry.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyry.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

**Przewodniczący Rady Gminy
Wyry**

Andrzej Wyroba

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLI/404/2010
Rady Gminy Wiry
z dnia 20 stycznia 2010 r.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - RYSUNEK PLANU

Załącznik do Uchwały Nr
XLI/404/2010
Rady Gminy Wiry
z dnia 20 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik graficzny

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WIRY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GOSTYŃ**

Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wiry stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń nie wniesiono uwag.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WYRY O SPOSOBIE REALIZACJI ORAZ ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ZAPISANYCH
W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GOSTYŃ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wiry stwierdza, iż w wyniku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń nie wystąpi realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.